



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

244/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Ada Lucca

CUSTODE:

SOVEMO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

LUCA POZZI

CF: PZZLCU77T29F205P

con studio in GENOVA (GE) VIA ACQUARONE 40/6

telefono: 3392195743

email: lpozzi@a2punto0.it

PEC: pec@pec.a2punto0.it



INDICE

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	pag. 3
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo	pag. 3
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 4
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 4
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 4
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 5
8. Giudizi di conformità	pag. 5
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 9
10. Allegati	pag. 10

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 244/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GENOVA via Argine Polcevera 11, frazione Rivarolo Ligure, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona periferica della città, nel quartiere Rivarolo Ligure, nei pressi della Stazione metropolitana Brin. L'accesso al fabbricato avviene da via Argine Polcevera al civico 11. L'area, di tipo mista, residenziale/commerciale/industriale è caratterizzata da edifici di bassa densità abitativa, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità. Il fabbricato affaccia su strada e fiume Polcevera ad ovest e su cortile e ferrovia ad est e presenta facciate in discreto stato di manutenzione. Il vano scala si presenta in sufficiente stato conservativo, privo di ascensore, realizzato con pavimentazione in ardesia, lambrino e rivestimento parietale di intonaco e zoccolatura tinteggiata di colore nero. L'appartamento è segnato col numero 6 (sei) ed è ubicato al piano secondo (terzo f.t.). Composto da ingresso, cucina, bagno, antibagno e due camere di cui una matrimoniale ed una singola. Confinante muro perimetrale su via Argine Polcevera, vano scale, appartamento interno 5, muri perimetrali su distacco ed in aderenza al civico 10 di via Argine Polcevera. L'altezza interna media è di 300 cm. L'appartamento, è in pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 6, ha un'altezza interna di 300 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 318 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana RIV, categoria A/4, classe 4, consistenza 53 mq, indirizzo catastale: Via Argine Polcevera n.11 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.500,00
Data della valutazione:	12/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Si segnala che dal certificato di residenza e stato di

famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, il debitore è residente in [REDACTED]
[REDACTED] (allegato 5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/07/2007 ai nn. 9341/31606 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 165000.
Importo capitale: 110000.
Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/03/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI GENOVA ai nn. 1915 di repertorio, trascritta il 20/03/2018 ai nn. 7122/9400, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.646,92

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2007), con atto stipulato il 11/07/2007 a firma di notaio Maria Paola Cola ai nn. 12085/8960 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Genova ai nn. 16939/31605, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1992

fino al 11/07/2007), con atto stipulato il 30/11/1992 a firma di notaio Eduardo DEL GRECO ai nn. 9132 di repertorio, trascritto il 19/02/1993 a Genova ai nn. 3218/4355, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente vigente, in forza di delibera DD N. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, l'immobile ricade in zona AMBITO AR-PU - Ambito di riqualificazione urbanistica - produttivo-urbano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione della cucina e bagno, oltre alla realizzazione di una nuova bucatara sul prospetto. Tale finestra però è presente e ripetuta nel caseggiato come se fosse una modifica apportata in corso d' opera e presumibilmente mai aggiornata planimetricamente al catasto/edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Dopo avere avuto accesso agli atti del settore edilizia del Comune di Genova, ho potuto constatare che non è stata protocollata nessuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di intervento. Non vi è traccia di progetti depositati neppure all'archivio storico. Per tale ragione, nella stesura della pratica, si fa riferimento ai documenti catastali di primo impianto ante '42 o ante '67. Ho potuto reperire presso il catasto la planimetria di primo impianto del '39 (allegato 6). Rispetto ad essa, lo stato dei luoghi attuale presenta le seguenti difformità: diversa distribuzione della cucina e bagno. Inoltre è stata realizzata una nuova bucatara sul prospetto (zona cucina). Tale finestra però è presente e ripetuta nel caseggiato come se fosse stata una modifica apportata in corso d' opera e presumibilmente non aggiornata planimetricamente al catasto/edilizia. Detto ciò e considerato la non rintracciabilità dei progetti edilizi si può ipotizzare una spesa per la regolarizzazione dell'immobile pari a: Spese tecniche: 1.200€ Pratica in Sanatoria: 1.000€. Queste spese non saranno decurtate dalla stima dell'immobile vista l'incertezza documentale sopra descritta. Si rimanda comunque al paragrafo relativo al valore di vendita giudiziaria (FJV) ove si è tenuto conto della riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi pari al 10%.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso posizionamento della tramezza dividente il vano ingresso/soggiorno dal vano camera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

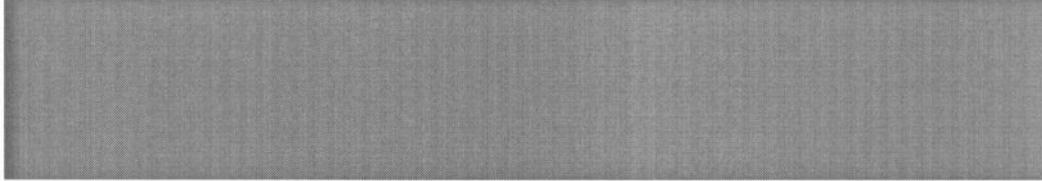
- spese tecniche : €500,00

- Diritti catastali: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
Questa situazione è riferita solamente a opere interne

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



appartamento a GENOVA via Argine Polcevera 11, frazione Rivarolo Ligure, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****). Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona periferica della città, nel quartiere Rivarolo Ligure, nei pressi della Stazione metropolitana Brin. L'accesso al fabbricato avviene da via Argine Polcevera al civico 11. L'area, di tipo mista, residenziale/commerciale/industriale è caratterizzata da edifici di bassa densità abitativa, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità. Il fabbricato affaccia su strada e fiume Polcevera ad ovest e su cortile e ferrovia ad est e presenta facciate in discreto stato di manutenzione. Il vano scala si presenta in sufficiente stato conservativo, privo di ascensore, realizzato con pavimentazione in ardesia, lambrino e rivestimento parietale di intonaco e zoccolatura tinteggiata di colore nero. L'appartamento è segnato col numero 6 (sei) ed è ubicato al piano secondo (terzo f.t.). Composto da ingresso, cucina, bagno, antibagno e due camere di cui una matrimoniale ed una singola. Confinante muro perimetrale su via Argine Polcevera, vano scale, appartamento interno 5, muri perimetrali su distacco ed in aderenza al civico 10 di via Argine Polcevera. L'altezza interna media è di 300 cm. L'appartamento, è in pessimo stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 6, ha un'altezza interna di 300 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 318 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana RIV, categoria A/4, classe 4, consistenza 53 mq, indirizzo catastale: Via Argine Polcevera n.11 , piano: 2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 600 m
autobus distante 400 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente, il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica/gress porcellanato di varie dimensioni. Per la cucina e per l'ingresso è stato utilizzato un formato di dimensioni pari a 50*50 cm, per il bagno il formato 30*20 cm, per le stanza singola 20x20 cm e la matrimoniale 15x15 cm. Il rivestimento delle pareti e dei soffitti è intonacato e tinteggiato con colore bianco in tutto l'appartamento. Nella zona cucina, il formato delle piastrelle per il rivestimento verticale è di 15*20 cm. I bagni, le cui pareti sono rivestite in piastrelle in gress, formato 20x25 cm, sono dotati di wc, bidet, e vasca. Lo stato dell'appartamento, può definirsi in pessime condizioni. L'altezza finita interna dei locali è di H=300 cm. E' stata realizzata una controsoffittatura pari a circa 240 cm nella zona del bagno. I serramenti interni sono in legno. Quelli esterni (infissi) in pvc sono in discreto stato conservativo. Inoltre mancano alcune porte interne. Nella zona cucina ci sono molte pareti che presentano macchie di umidità originate probabilmente da condensa o precedenti perdite. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori presenti in tutte le stanze. L'impianto elettrico, da una prima analisi sembra sfilabile e quindi rispondente alla normative vigente, così come l'impianto idrico-sanitario che appare comunque in discreto stato manutentivo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: realizzati in pvc e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: con rivestimento in gradini in ardesia e pareti intonacate	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. sottotraccia con alimentazione a metano con alimentazione a metano	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: con alimentazione in indiretta , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: non rilevabile. sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[214,24 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 38174/2018 registrata in data 10/11/2018

CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

appartamento	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/69390872-appartamento-in-asta-via-Argine-Polcevera-15-Genova.html>

Descrizione: Appartamento all'asta via Argine Polcevera, 15, Genova. Appartamento posto al piano primo composto da ingresso/soggiorno, due camere, cucina, disimpegno e bagno.

Indirizzo: via Argine Polcevera 15

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 23.625,00 pari a 347,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/68478633-appartamento-in-asta-via-Argine-Polcevera-Genova.html>

Descrizione: Appartamento all'asta via Argine Polcevera, Genova. Piena proprietà d appartamento al primo piano sito nel comune di Genova, in Via Argine Polcevera n.13, int. 11. La composizione interna dell'immobile è di: ingresso-soggiorno, tre camere, corridoio,

Indirizzo: via Argine Polcevera 13 int. 11

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 139.200,00 pari a 1.122,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 125.280,00 pari a 1.010,32 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/11/2018

Fonte di informazione: <https://www.trovacasa.net/Appartamenti/Vendita/GE/Genova/TC-70365-34502130.html>

Descrizione: Vendesi delizioso appartamento di ampia metratura, composto da: ingresso, grande salone, cucina abitabile, tre comodissime camere da letto matrimoniali, bagno. 90.000

Indirizzo: Rivarolo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 810,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (02/11/2018)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI). Codice di zona: D49. Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998). La valutazione tiene conto del pessimo stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e del discreto stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocata l'unità. L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase di notevole ribasso. Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medio-lunghi. Sono stati utilizzati i valori medi tra gli immobili da ristrutturare (utilizzando valori desunti dalle indagini di mercato_agenzie immobiliari) e i valori indicati dall'OMI. Facendo una verifica dei valori economici per edifici analoghi espressi dall'OMI e dalle Agenzie immobiliari, la media della valutazione si attesta su un valore di 710 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	710,00	=	37.630,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 37.630,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 37.630,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, www.immobiliare.it, www.case.it) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Genova e Conservatoria dei registri di Genova, Agenzie immobiliari (www.immobiliare.it, www.trovacase.net), osservatori del mercato immobiliare OMI.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,00	0,00	37.630,00	37.630,00
				37.630,00 €	37.630,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.708,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.646,92**

Riduzione per arrotondamento: **€. 225,08**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.500,00**

data 12/11/2018

il tecnico incaricato
LUCA POZZI